



REAL

Poppelvej 5, Dalby Strand, 4281 Gørlev

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	57
Kontant	1.275.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.264	Grund m ²	1.379
Byggeår	1974		

Sagsnr. **370-6445**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland / Tlf. +45 59594042 / www.realmaeglerne.dk/jerslev

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Poppelvej 5, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 370-6445
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 09.04.2026



SKØNT LYST FRITIDSHUS MED LOFTER TIL KIP, GOD INDRETNING, DEJLIG STOR TRÆTERRASSE OG MEGET MERE - TÆT PÅ STRANDEN

Her kan du købe et fuldstændig indflytningsklart fritidshus, som fremtræder lyst og venligst med dejlige udearealer som stor træterrasse, god stor græsplæne til boldspil og leg.

Fritidshuset er opført med facader i gasbeton som er malet (let at holde), nyere sort eternittag (uden asbest) samt gode vinduer/døre.

Indretning: Entre/fordeling med teknikskab, badeværelse med bruseniche, vask/skab samt en vaskemaskine, soveværelse med fast skab samt værelse med fast skab, begge værelser har plads til en dobbeltseng. Åbent køkken i forbindelse med spiseplads og stuen, hvide køkkenelementer med mørk bordplade. Næsten ny luft til luft varmepumpe i stuen, som let opvarmer hele huset. Lyse flisegulve i hele huset, hvor der er mulighed for at tænde for gulvvarmen, hvilket sælger dog alene anvender i badeværelset. Rustikke fletsede vægge og glas i begge gavle betyder, at huset er dejlig lyst og indbydende.

Indkørsel med granitskærver. Carport med tilhørende rummeligt udhus.

INDFLYTNINGSKLART FRITIDSHUS MED MANGE GODE DETALJER, STOR TRÆTERRASSE, CARPORT/UDHUS - OVERTAGELSE MULIG INDEN SOMMERFERIEN !

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

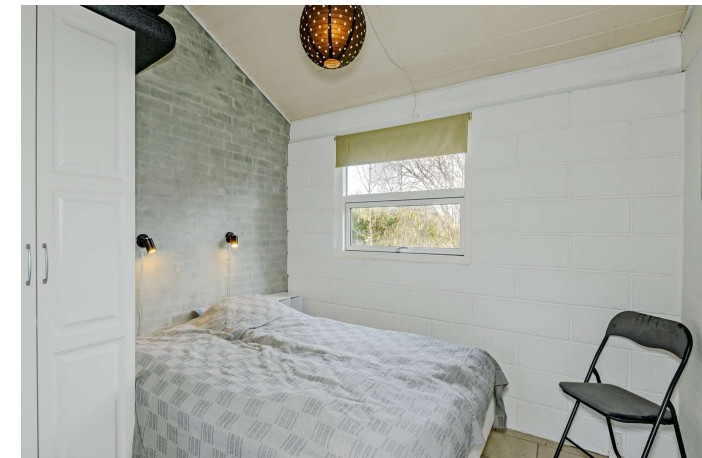
Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen



Adresse: Poppelvej 5, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 370-6445
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 09.04.2026

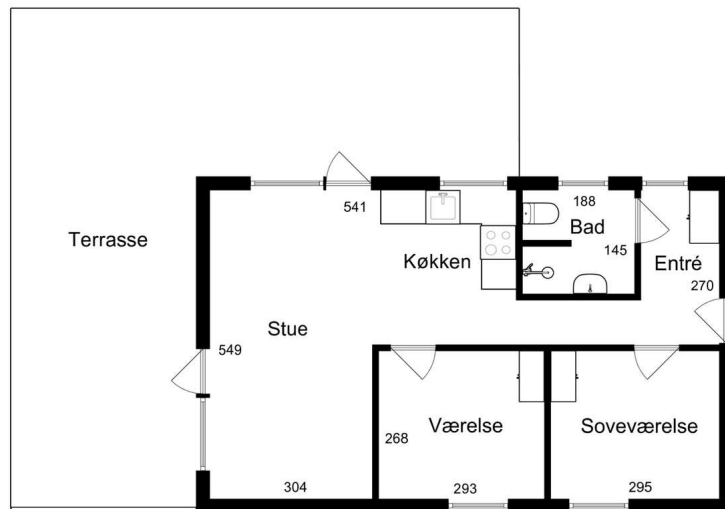




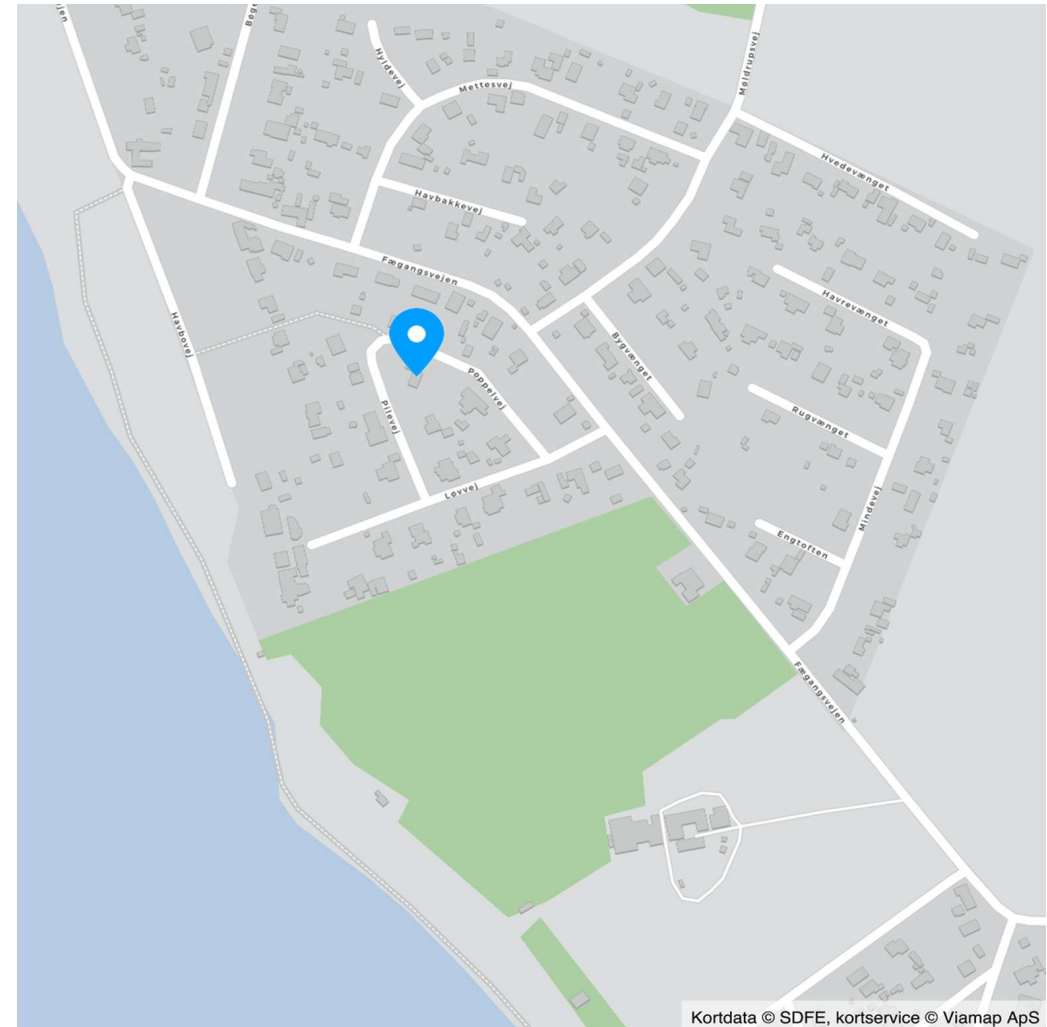
Adresse: Poppelvej 5, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 370-6445
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 09.04.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Poppelvej 5, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 370-6445
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Fritidsbolig
Må benyttes til:
Kommune: Kalundborg
Matr.nr.: 18ah Dalby By, Kirke Helsingør
BFE-nr.: 2476812
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til samletank for toiletvand og mekanisk rensning af øvrigt spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 798.000
Grundværdi: 368.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 638.400
Grundlag for grundskyld: 294.400

Arealer**

Grundareal: 1.379 m²
Boligareal i alt: 57 m²
Øvrige arealer:
Carport: 23 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 03.03.1872 - Legatforpligtelse
- Nr. 2: 04.01.1969 - Dok om oversigt mv
- Nr. 3: 14.03.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, færdselsret mv

Planer

Kommuneplan G4.S05 - Sommerhusområde Dalby Strand

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Kogeplade, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Ovn

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Sælger udfærdiger en liste over indbo/ting der ikke medfølger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Poppelvej 5, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 370-6445
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Poppelvej 5, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 370-6445
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.256	Kontantpris	kr.	1.275.000
Grundskyld	kr.	4.887	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.550
Rottebekæmpelse	kr.	139	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.605
Husforsikring	kr.	3.480	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Renovation	kr.	1.807	Betaling i forbindelse med ejerskifte jfr. tinglyst servitut	kr.	12.750
Grundejerforening	kr.	1.300	I alt	kr.	1.314.405
Vejbidrag	kr.	300	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.169			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.159 md. / 85.908 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.782 md. / 69.383 år v/25,21 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.07.2025 - 31.12.2025

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Poppelvej 5, Dalby Strand, 4281 Gørlev
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 370-6445
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 09.04.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Dalby Strandpark
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg

Hos RealMæglerne i Ubyby får du 2 ejendomsmæglere med stor erfaring og et indblik i boligmarkedet.

Lad os - uforpligtende - give dig vores vurdering af dine købs- og salgsmuligheder, vi er ikke "bank-ejet" og har derfor altid flere løsninger til finansiering. Vi mener selv, at vores store succesrate må skyldes vores lokalkendskab og uhøjtidelige tilgang til opgaverne. Vi holder begge ben på jorden og koncentrerer os om det væsentlige; vores kunder!

Overvejer du at handle hus, så besøg os eller ring og aftal et uforpligtende møde hos dig, så vil vi fortælle, hvad vi kan tilbyde dig.